

Risse können bei einem 45 Jahre alten Haus zu erwarten sein – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Coburg (LG Coburg) vom 25.03.2019, 14 O 271/17

I.

Ein Dauerklassiker bei Kaufverträgen über Grundstücke ist die Frage, wie Mängel geltend gemacht werden können, die erst nach Abschluss des Kaufvertrages erkannt werden. Ebenfalls ein Dauerklassiker ist die Frage, was überhaupt einen Mangel darstellt. Die Entscheidung des LG Coburg beschäftigt sich mit beiden Fragestellungen und unterstreicht, wie schwierig die Geltendmachung nachträglich festgestellter Mängel ist.

II.

Die Kläger erwarben 2016 von den Beklagten ein Wohnhaus aus den frühen siebziger Jahren. Erst nach Übergabe stellten die Käufer nach Entfernung vorhandener Holzverkleidungen und Tapeten fest, dass die Wände Risse aufwiesen. Weiter entdeckten sie im Dachgeschoss einen Schimmelfleck. Dieser war auf ein unfachmännisch repariertes Loch im Dach zurückzuführen. In dem Kaufvertrag war ein Haftungsausschluss vereinbart und die Beklagten hatten versichert, dass ihnen verborgene Mängel nicht bekannt seien. Mit der Klage machen die Kläger Kosten für die Beseitigung der Risse und der Reparatur des Daches, sowie die Kosten eines privat beauftragten Gutachters geltend. Das LG Coburg hat die Klage abgewiesen und darauf abgestellt, dass bei einem 45 Jahre alten Haus Risse üblich seien. Die Lebensdauer des Putzes sei erreicht oder überschritten. Sogar Risse bis zu 5 mm seien nicht außergewöhnlich. Das Dach dagegen sei ein Mangel, den Klägern sei aber nicht der Beweis gelungen, dass die Beklagten dies arglistig verschwiegen hätten.

III.

1.

Ob ein Mangel bei einem Kaufvertrag vorliegt, entscheidet sich zwischen einem Vergleich der tatsächlichen Ist-Beschaffenheit des Kaufobjektes mit der vertraglich vereinbarten Soll-Beschaffenheit. Weicht die Ist-Beschaffenheit negativ von der Soll-Beschaffenheit ab, liegt ein Mangel vor.

Die Soll-Beschaffenheit bestimmt sich in erster Linie nach den Vereinbarungen der Vertragsparteien. Diese können bestimmen, welche Eigenschaften ein Kaufobjekt haben soll bzw. nicht haben soll. Fehlt es im Kaufvertrag an einer solchen Vereinbarung der Vertragsparteien ist auf die Beschaffenheit abzustellen, die üblicherweise von den Vertragsparteien erwartet werden kann (siehe hierzu auch eine Entscheidung des AG München vom 02.08.2019, 275 C 671/19 welche Erwartungen der Käufer eines Brillantrings haben kann). Das LG Coburg stellt sachverständigenseits beraten darauf ab, dass bei 45 Jahre alten Häusern Risse in gewissen Umfang zu erwarten seien. Verkäufer müssen in diesem Zusammenhang aber bedenken, dass nicht pauschal darauf vertraut werden kann, dass damit jede Art von Riss von einem Käufer zu erwarten ist. Es kommt im Einzelfall darauf an, wie genau der Riss ausfällt. Käufer wiederum müssen aber bei dem Kauf eines Hauses davon ausgehen, dass Risse grundsätzlich keinen Mangel darstellen.

2.

Als echten Mangel hat das LG Coburg dagegen das undichte Dach angesehen. Gleichwohl waren die Käufer daran gehindert, diesen geltend zu machen da im Kaufvertrag ein Haftungsausschluss für Sachmängel vereinbart war. In praktisch allen Kaufverträgen über Grundstücke ist ein solcher Haftungsausschluss enthalten. Die Geltendmachung solcher nachträglich erkannten Mängel ist somit nur möglich, wenn dem Verkäufer Arglist nachgewiesen werden kann. Dazu muss dem Verkäufer der

infrage kommende Umstand positiv bekannt sein. Es reicht nicht aus, dass die Unkenntnis des Verkäufers grob fahrlässig ist. In der Praxis ist dieser Beweis sehr schwierig zu führen. Hilfreich ist es, wenn aufgrund der Art des Mangels Rückschlüsse darauf möglich sind, dass dem Verkäufer der Mangel aufgefallen sein muss.

Für Käufer ergibt sich aufgrund der Schwierigkeit nachträglich ein arglistiges Verschweigen nachzuweisen die dringende Notwendigkeit, vor Erwerb des Objektes dieses eingehend zu untersuchen.

IV.

Ob ein Mangel vorliegt, bestimmt sich beim Kaufvertrag durch einen Vergleich zwischen Soll-Beschaffenheit und Ist-Beschaffenheit. Die Soll-Beschaffenheit bestimmt sich durch die Vereinbarungen der Kaufvertragsparteien. Sollte es an diesen fehlen, ist auf die im Verkehr übliche Beschaffenheit abzustellen. Wird ein Mangel erst nachträglich festgestellt, und ist wie in praktisch allen Grundstückskaufverträgen ein Haftungsausschluss vereinbart, muss dem Verkäufer arglistiges Verschweigen nachgewiesen werden.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Für diese stehe ich gerne zur Verfügung.